

## FATO RELEVANTE

### SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 32.903.621/0001-71 / SARE11

Prezados Srs. Cotistas,

O **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 62.318.407/0001-19, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.702/0001-71 ("Fundo" e/ou "Adquirente") informam aos cotistas e ao mercado em geral que:

nesta data, o **HSI LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.621/0001-71, representado por sua administradora fiduciária **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi - São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Vendedor"), assinaram um Memorando de Entendimentos ("MoU") conjuntamente com o **SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** e **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.**, ambos acima qualificados, por meio do qual se comprometeram, uma vez superadas as condições precedentes à conclusão do negócio, a proceder com a venda e compra de 100% (cem por cento) ("Aquisição") do imóvel logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, Jardim Utinga, Cidade de Santo André – SP, CEP: 09230-650 ("Imóvel"), com 61.71,00 m<sup>2</sup> de área de superfície e 38.025,00 m<sup>2</sup> de área bruta locável, 100% (cem por cento) alugado, nas seguintes condições:

1. **Valor da Aquisição:** R\$ 77.791.000,00 (setenta e sete milhões, setecentos e noventa e um mil reais), a ser pago pelo Adquirente ao Vendedor, da seguinte forma:
  - a. 1ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais), na data de celebração da promessa de venda e compra do Imóvel ("Data de Fechamento");
  - b. 2ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais) acrescida da variação positiva do IPCA/IBGE a ser recebida em até 6 (seis) meses da Data de Fechamento;
  - c. 3ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais) acrescida da variação positiva do IPCA/IBGE a ser recebida em até 12 (doze) meses da Data de Fechamento;
  - d. 4ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais) acrescida da variação positiva do IPCA/IBGE a ser recebida em até 18 (dezoito) meses da Data de Fechamento, mediante celebração da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel;

2. **Complemento de Renda:** Considerando a existência de um Contrato Particular de Locação de Imóvel Comercial ("Contrato de Locação"), celebrado em 14 de dezembro de 2017 entre o Vendedor e Prometeon Tyre Group Indústria Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.301.988/0001-61, da Data do Fechamento até junho de 2022, o Vendedor pagará ao Adquirente, como forma de complemento à renda mensal de locação, a diferença entre o valor do aluguel corrente e o valor do aluguel nominal de R\$ 473.039,00 (quatrocentos e setenta e três mil e trinta e nove reais). O valor a ser pago pelo locatário a título de aluguel será de R\$ 390.903,99 (trezentos e noventa mil, novecentos e três reais e noventa e nove centavos) até dezembro de 2021 e R\$ 430.070,44 (quatrocentos e trinta mil, setenta reais e quarenta e quatro centavos) entre janeiro de 2022 e junho de 2022, sendo certo que a partir de julho de 2022, o valor da locação passará a ser de R\$ 473.039,00 (quatrocentos e setenta e três mil e trinta e nove reais).

Desta forma, temos um valor de aquisição de aproximadamente R\$2.045,00/m<sup>2</sup> (dois mil e quarenta e cinco reais por metro quadrado) e um *CAP Rate* estimado de 12,50% a.a. (doze e meio por cento ao ano) considerando os 36 (trinta e seis) meses subsequentes à aquisição.

Cabe ressaltar, que os impactos financeiros da transação estão condicionados ao cumprimento dos acordos entre as partes, não representando, portanto, uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se ainda, que o Fundo poderá realizar retenção de até 5% (cinco) do resultado operacional, distribuindo 95% (noventa e cinco) do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.



*Foto aérea do imóvel logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, Jardim Utinga, Cidade de Santo André/SP.*



Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários no que diz respeito à transação descrita acima.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

Atenciosamente,

**SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A**

Administrador do Fundo do Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII